

## Allmänna föreskrifter

---

### Styrelsen måste godkänna

För att du ska få lov att göra väsentliga ändringar i din lägenhet måste du anmäla detta till bostadsrättsföreningens styrelse, som ska godkänna ändringarna. Ansökan om renovering ska inkomma till styrelsen senast en månad innan arbetet påbörjas, så att styrelsen har tillräckligt med tid att behandla din ansökan. Renoveringsarbetet får ej påbörjas utan styrelsens medgivande.

Styrelsens tillstånd krävs för bland annat följande åtgärder:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion eller betongkonstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om man fått bygglov för ändringen. Vid utförande av håltagning skall man förvissa sig om att detta inte sker i en bärande konstruktionsdel. Om sådant arbete krävs skall konstruktör anlitas av medlemmen för professionell bedömning av åtgärden, samt förslag på åtgärd för att undvika framtida skador på byggnaden i form av sättningar och sprickbildningar. Dessa underlag skall både lämnas till bygglovsenheten och till styrelsen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Ändringar av elledningar omfattas dock inte av någon generell tillståndsplikt.
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten. Detta kan t.ex. gälla om en lägenhets karaktärsdrag förändras (t.ex. genom en ändrad planlösning) eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara. Även ändringar av elledningar kan kräva tillstånd enligt denna punkt om det är fråga om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet). Vid vissa typer av ändringar kan styrelsen kräva underlag från behörig fackman som påvisar att det planerade arbetet blir byggnadstekniskt möjligt. Vissa ändringar innebär att du också, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart. Det är din skyldighet att undersöka om sådan bygganmälan behöver göras. Icke bärande innerväggar är ditt ansvar som lägenhetsinnehavare. Dessa får du ändra, så länge det inte påverkar fastigheten enligt ovan. Du får inte sätta igen befintlig ventilation. Vill du ändra till annan typ av ventilation krävs tillstånd. Det ska vara fackmannamässigt utfört. Föreningen kräver även att få in relationsritningar/skiss på förändringen.
4. Föreningen kräver att renovering av våtrum ska utföras av behörig entreprenör och ske fackmässigt i enlighet med Byggheravärdets branschregler för våtrum (BBV), samt råd och anvisningar för vattenskadesäkert byggande enligt Golvbranschens våtrumskontroll (GVK). **OBS!** Vid VVS-ingrepp – kontakta ansvarig för VVS i styrelsen, se utförlig information på hemsidan eller i entrén.

### Installationsregler

Säker vatteninstallation syftar till att skapa säkerhet och hälsa för brukaren. Installationsreglerna är minimikrav för hur en installation ska utföras. Installationsreglerna omfattar krav på vattenskadesäkerhet, skydd mot legionella tillväxt, skydd mot brännskador samt skydd mot förgiftning.

### Auktoriserad VVS-installatör

För att få rätten att benämna företaget Auktoriserad VVS-installatör ska ett antal krav uppfyllas. Företagen ska bland annat ha avgett en skriftlig avsiktsförklaring där de förbinder sig att följa branschreglerna. På varje företag, även på varje filial om sådana finns, ska det finnas personal med dokumenterad kunskap om lagstiftning, byggregler och andra normer för installationer. VVS-montörer och arbetsledare ska ha genomgått utbildning i branschregler och ha branschlegitimation.

5. Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystem får endast utföras av behörig installatör/elektriker. Avisering av elarbeten som medför tex avstängning skall ske minst 2 dygn i förväg. Elinstallationen skall utföras enligt gällande starkströmsföreskrifter med ändringar och tillägg. Enligt Svensk standard samt övriga normer i tillämpliga delar. Detta för er egen och dina grannars säkerhet.
6. En oberoende besiktningspersons utlåtande kan krävas före och efter utförd ombyggnad. Detta beslutas efter inkommen ansökan om ombyggnation. Besiktningsmannen utses av BRF Gjutarens styrelse och betalas av medlemmen.
7. Om tillståndspliktigt arbete påbörjas utan tillstånd kan bostadsrättsinnehavare bli ålagd att återställa lägenheten.

## Byggsopor

Det är du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i föreningens soprum och inte heller belamra gemensamma utrymmen, som trapphus, källargångar, vind och gård.

Säckar för byggmaterial eller liknande på offentlig mark, se Villkor BSÄ 2017.

Polistillstånd krävs som i övrigt för att få använda offentlig plats för eget bruk, om säckarna ställs ut på offentlig plats. Enda undantaget är vid lastning och lossning när platsen endast tas i anspråk tillfälligt, i obetydlig omfattning och utan att inkräkta på någon annans tillstånd.

- Säckarna ska stå på gatan, inte på trottoaren.
- Ta bort säckarna så fort som möjligt annars är risken att andra passar på att slänga annat skräp eller sopor där, Om så sker ansvarar medlemmen för att detta forslas bort.

**Läs mer:** <http://foretag.stockholm.se/Regler-och-ansvar/Anvanda-offentlig-plats/>

## Tider

Allmänna tider skall användas för ombyggnationer av din lägenhet. Detta för att inte störa din omgivning i större utsträckning än vad som behövs.

- Måndag – Fredag klockan 8 – 17
- Lördag – Söndag Endast i undantagsfall och om grannarna tillfrågats först.

Samtliga dagar ovan, avser helgfria dagar.

Arbete som medför bullerstörning får inte ske före 09:00 och efter 17:00 och skall aviseras 3 dygn före utförande.

## Städning

Samtliga gemensamma utrymmen (port, entré, hiss -ut- och invändig, våningsplan) i fastigheten som smutsats ned skall städas efter varje utförd arbetsdag. Det åligger dig som lägenhetsinnehavare att kontrollera att detta blir utfört. Det åligger även dig, som lägenhetsinnehavare att bortforsling av byggmaterial sker så snart som möjligt. Om inte byggmaterialet har bortforslats inom skälig tid blir styrelsen tvungen att tillse att så sker. Detta kan medföra en onödig kostnad för dig som lägenhetsinnehavare.

## Skydda hissarna

Se till att skydda hissen väl när den används för transport av material och skydda hissen (golv, väggar och tak vid behov) med masonitskivor eller liknande. Löpande under arbetes gång ska det hållas rent i hissen d v s att dammsugning av dörrspår i golv utförs och att våttorkning av utrymmet i och utanför hissen.

Skyddsmaterialet ska snarast plockas bort efter utfört arbete och vid arbete **under lördag och söndag ska skyddsmaterialet plockas bort.**

## Information till huset

Innan arbete som medför oljud eller annan olägenhet påbörjas, ska anslag sättas upp i husets entré. Anslaget ska visa vilken lägenhet som renoveras samt under vilken tid som arbetet pågår.

## Ansvar och försäkring

Även om styrelsen har godkänt ombyggnationen är det alltid medlemmen som har sökt om tillstånd till ombyggnationen som är helt ansvarig. Se alltid till att den entreprenör som du anlitar har en giltig försäkring för den/de som utför själva arbetet. En giltig försäkring är en betald försäkring. Begär in Försäkringsbesked med ett utskriftsdatum i närtid där det framgår under vilken tid försäkringen är giltig och för vem (Försäkringstagare). På så sätt vet du att den/de som genomför ombyggnationen har ett försäkringsbolag i ryggen om det oväntade inträffar – en säkerhet för dig som medlem, eftersom det är du/ni som bär ansvaret vid en ombyggnation.

Ett gott råd är att alltid få en skriftlig offert samt F-skattsedel för tillägsarbeten. Begär även referenser för att säkerställa entreprenörens seriositet.

## Entreprenörens ansvar

Entreprenören ska överta samtliga skyldigheter avseende personalliggare som lagen och föreskrifter kräver. Personalliggare gäller ej privatpersoner och för eget bruk.