**Regler beträffande reparationer och ombyggnader i lägenheterna.**

**Allmänt**

Bostadsrättsinnehavares (Bri) rättigheter och skyldigheter regleras i bostadsrätts- föreningens (Brf) stadgar § 28. Förändringar i lägenheterna regleras i Brfs stadgar § 29.

Bri äger en andel i föreningen och har rätt att disponera sin lägenhet. I särskilda fall krävs dock beslut av styrelsen innan förändringsarbeten får utföras.

**Krav på beslut från styrelsen vid ändringsarbeten**

Skriftligt beslut från styrelsen krävs om Bri önskar genomföra förändringar som medför ingrepp i bärande konstruktioner eller dimensions- och kapacitetsförändringar av gemensamma system. Brfs styrelse skall för godkännande tillställas beslutsunderlag i form av t.ex. ritningar, teknisk beskrivning, tidplan och annan relevant dokumentation samt uppgifter om hur och av vem projektet skall genomföras. Bri bekostar dessa och eventuella följande konsekvenser.

Det åligger Bri att söka erforderliga myndighetstillstånd för genomförande av planerade förändringar i enlighet med gällande Plan och Bygglag.

[www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Flytt-av-kok-och-badrum/](http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Flytt-av-kok-och-badrum/) [www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Sarskilda-tips-och-rad/](http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/Flerbostadshus/Sarskilda-tips-och-rad/)

Av Brf godkänd besiktningsförrättare skall besiktiga aktuell och närliggande våningar innan reparations- och ombyggnadsarbeten startar och då projektet är avslutat. Brf kan efter egen bedömning anlita sakkunniga för att kontrollera exempelvis utföranden som kommer att bli dolda genom inbyggnad. Kontrollerna skall initieras av Bri. Brf övertar inte ansvaret i samband med kontrollerna. Brf skall av Bri ersättas för de kostnader i form av administration, teknisk kontroll, besiktningar mm som blir en följ av Brfs insatser vid aktuell förändring.

Efter avslutat projekt skall Bri överlämna relationshandlingar, myndighets- dokument och andra relevanta handlingar till Brf. Exempel på dokument är bygglovhandlingar, ritningar, beskrivningar, protokoll avseende samråd, egenkontroll, kvalitetssäkring, OVK-besiktning etc.

**Våtutrymmen**

Vid reparationer och ombyggnad skall hantverkare som anlitas vara certifierade för våtrumsarbeten. Arbeten skall utföras enligt gällande myndighetskrav och Byggkeramikrådets [www.bkr.se](http://www.bkr.se) branschregler vad gäller såväl underlag för tätskikt som tätskikt. Vvs installationer ska uppfylla säkervatten. [www.sakervatten.se/hem](http://www.sakervatten.se/hem)

Om större ombyggnader eller ledningsförändringar utförs skall nya relations-handlingar upprättas och intyg från sakkunnig gällande tätskikt tillställas Brf. Då ombyggnad innebär förändrat läge av badrum eller kök skall eventuella olägenheter utredas. Luftkvalitet och ljudisolering mot angränsande våningar skall säkerställas.

Vattenarmaturer d.v.s. kranar och blandare, ska vara av god kvalitet alt. ska backventiler installeras annars kan det medföra att kallvatten tränger över i varmvattenledningarna.

Reparations- och ombyggnadsarbeten av våtrum och vattensystem skall utföras av behörig reparatör/ hantverkare. Värmesystemet tillhör Brf och får endast utföras av Brf godkänd entreprenör. Svenska byggbestämmelser och gällande anvisningar i Bygg AMA skall följas. Vid alla åtgärder som genomförs skall luftkvalitet, ljud- och värme- isolering, brandskydd samt utrymning särskilt beaktas. Av Bri engagerade entreprenörer ska ha kontaktperson som är svensktalande.

**Spisfläkt**

Föreningen godkänner och rekommenderar spiskåpa med spjäll som ansluts till den centrala frånluftsfläkten i fastigheten. Alternativet kan vara en kolfilterfläkt som ej ansluts till den centrala frånluftskanalen utan skickar istället ut luften direkt ut i köket. Spisfläkt med inbyggd motor inkopplad på ventilationskanalen är ej tillåten.

**Byggavfall**

Allt byggavfall skall bortforslas direkt till återvinningscentral utan mellanlagring på trottoarer eller andra gemensamma utrymmen. Grovsoprummet får inte nyttjas för byggavfall inklusive vitvaror, skåp etc.

**Information om störningar till grannar**

Information om ändringsarbetes omfattning inklusive tidplan skall lämnas skriftligen till berörda grannar och anslås på anslagstavlor i god tid före projekt- start. Av hänsyn till grannar får inga störande arbeten utföras före 08.00 eller efter 18.00 måndag – fredag. Helgdagar gäller tiden mellan kl 10.00 – 18.00.

**Övrigt**

Inga ingrepp på värme & ventilationsinstallationer är tillåtna utan samråd med och godkännande från styrelsen.

Frånuftsschaktet är en brandcell som inte får brytas. Säkerställ var schaktet finns i er lägenheten.

Vid överlåtelse av bostadsrätt skall Bri informera ny Bri om utförda reparationer och ombyggnader enligt regler ovan samt överlämna relevant dokumentation.

Om reglerna ovan inte följs kan Brf vidta erforderliga åtgärder för regeluppfyllnad på Bris bekostnad.

Om tveksamhet uppstår beträffande tolkning av dessa regler – kontakta Brfs styrelse.

September 2016

*Styrelsen*