



Bostadsrättsföreningen Pukan

Renoverings- och Ombyggnadsvägledning

Maj 2021

Generellt

Denna skrivelse ska tjäna som handledning för bostadsrättsföreningen Pukan, vid renoveringar eller ombyggnader i den enskilda lägenheten. Första versionen utarbetades under vintern 2021, i ett försök att samla information om vanligt förekommande frågor som kan uppstå i samband med renoveringsplaner. Dokumentet kommer löpande att uppdateras när nya frågeställningar uppstår.

Ombyggnadsplaner?

Har ni ombyggnadsplaner för er lägenhet? Tänk då på att du som bostadsrättshavare ska ansöka om styrelsens tillstånd^{1*} **vid väsentliga förändringar i lägenheten som påverkar befintliga installationer och byggnads- och konstruktionsdetaljer**. Med detta menas all förändring som finns under ytskikt i golv och väggar. Sådana förändringar är exempelvis större ombyggnad som berör rumsindelning, upptagande av dörr i bärande vägg, förändring av fasta elinstallationer, ventilation, eller vatten & avlopp i kök och badrum. Bostadsrättshavaren ska även ange planerad byggstart och färdigställandedatum. Tänk också på att balkongernas utseende inte får förändras – här krävs dessutom bygglov! Mer information hittar ni i föreningens stadgar, speciellt §§ 31, 32, 36 och 37.

Ansökan godkänns endast under förutsättning att bostadsrättshavaren söker och beviljas bygglov för åtgärderna då sådant krävs. Ändringar av rumsindelning eller andra inre ändringar kräver normalt inte bygglov. För vissa ändringar skall byggherren dock lämna in en anmälan t, ex för ändringar som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen eller innebär installation eller väsentlig ändring av ventilationskanaler, vatten eller avlopp. Anmälan skall lämnas till Byggnadsnämnden för godkännande innan arbetet påbörjas. Även om styrelsen godkänt ditt förslag är det den som låter utföra arbetet (byggherren) som ansvarar mot myndigheterna att erforderliga myndigheters tillstånd inhämtats. Kontakta Stadsbyggnadskontoret i Malmö för eventuella frågor om bygglov. Om styrelsen gett sin tillåtelse om eller renovera lägenheten enligt överlämnad ritning och beskrivning har du automatiskt blivit vad lagen kallar en byggherre. En sådan är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (se nedan Myndighetskrav för mer information). När byggnationen är slutförd ska styrelsen ges möjlighet att göra tillsyn för att se att ombyggnationen överensstämmer med de inlämnade ritningarna.

[Styrelsen 2021-02-25]

Lättare åtgärder

Det är fritt fram för alla boende att utföra enklare uppfräschningsarbeten såsom tapetsering målningmm. Större jobb eller de som specifikt har beskrivits här nedan omfattas av särskilda regler.

Kök

Fläkt/utsug

Vid nyinstallation eller utbyte av fläkt, ska s.k. recirkulationstyp (kolfilterfläkt) användas. Det är absolut förbjudet att ansluta köksfläkt eller annan frånlufts fläk till befintliga frånluftskanaler.

Diskmaskin

Installation av diskmaskin får ske i lägenheten om så önskas. Dock ska detta ske enligt anvisningarna för den enskilde maskinen, på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter. Jordat uttag ska användas eller installeras av behörig elektriker om det inte redan finns. Spillbricka ska användas för att i tid, upptäcka läckage samt undvika vattenskador.

Badrum

Då hela badrummet klassificeras som våtutrymme gäller särskilda regler för att säkerställa att utrymmet är tätt så att ev. vattenskador till underliggande konstruktion eller granne undviks.

Större ombyggnader av badrum ska utföras av auktoriserad våtrumsentreprenör och skall meddelas^{*1}styrelsen.

Fuktspärr

I badrummens väggar och golv ska finnas ett tätskikt eller så kallad fuktspärr, som tjänar som försegling av ytorna mot underliggande väggmaterial. Det är av största vikt att denna är och förblir intakt. Om hål tas för upphängning av mindre föremål, ska dessa tätas med silikon eller dylikt vid montering samt vid nedtagning av föremålen. Genomförs en mera omfattande renovering där ytskikt mm tas ner ska ny fuktspärr utföras efter gällande regler.

Tvättmaskin

Installation av tvättmaskin får ske i lägenheten om så önskas. Dock ska detta ske enligt anvisningarna för den enskilde maskinen, på ett fackmannamässigt sätt samt enligt gällande elsäkerhetsföreskrifter. Jordat uttag ska används om det finns alt. ska fast installation göras av behörig elektriker. Installeras maskinen i kök ska spillbricka dessutom användas för att i tid, upptäcka läckage samt undvika vattenskador.

Golvbrunn

Vid helrenovering av badrum **skall** golvbrunnen bytas om denna är en originalbrunn. Arbetet ska utföras av våtrumsbehörig leverantör och dokumentation ska inlämnas till fastighetskontoret.

Elinstallationer

Alla tillägg och arbeten i de fasta elinstallationer ska utföras av en auktoriserad installatör. Byte av trasiga installationsdetaljer får i vissa fall utföras av andra än elinstallatörer.

Ventilation

Alla arbeten som berör ingrepp i fastighetens ventilation ska utföras av en auktoriserad fackman. Tänk också på att ventiler inte får vara förbyggda, exempelvis med köksskåp eller rördragningar utan man måste komma åt dem vid besiktningar som kontinuerligt utförs.

Felaktiga ingrepp kan bli kostsamma att åtgärda i efterhand.

När det gäller bärande väggar är det en självklarhet att de inte får rivas. Däremot är "väsentligförändring", som det står i lagtexten, en mer glidande formulering. För att fastställa vilka förändringar som kan vara väsentliga behöver man anlita fackkunniga experter.

Renhållning och bortförel av byggmaterial

Alla vet att byggnadsarbeten innebär störande ljud och nedsmutsning. Det är din skyldighet att skydda trapphus och hiss så att skador inte uppstår. Vidare är det din skyldighet att rengöra trapphus och hiss varje dag om behov föreligger. Inga byggnadsmaterial får finnas utanför lägenheten. Allt byggmaterial ansvarar du för att det forslas bort.

Renoveringstider

Renovering som medför störande ljud får endast utföras på följande tider:

Vardagar mellan kl. 07.00 – 20.00

Dag före helgdag och lördagar mellan kl. 10.00 – 17.00

Söndagar och helgdagar (röda) får inget störande arbete utföras.

Det är lämpligt att undvika ihållande genomträngande ljud (t.ex. bilning, borrhande i betong etc.) under första och sista timmen i ovan tidsintervall på vardagar.

Det är också lämpligt att meddela grannarna när renoveringsarbetet ska påbörjas och avslutas. Meddelande kan anslås på anslagstavlan i respektive trappentré.

Renoveringsavtal

Vid renovering och ombyggnation av bostadsrätt ska ett avtal mellan Föreningen och medlemmen upprättas där ansvaret regleras^{*2}. Medlemmen förbinder sig att använda sig av certifierade företag eller certifierat yrkesfolk för arbeten som involverar fastighetens egendom som ventilation, avlopp och el.

Myndigheternas krav

För den som vill göra ombyggnader i sin lägenhet finns två typer av lagstiftning att ta hänsyn till.

- Den civilrättsliga delen reglerar ansvar och skyldigheter mellan bostadsrättsinnehavare och förening.
- Den allmänrättsliga delen reglerar vilka skyldigheter man har som byggherre. Det är den som gör jobbet eller uppdrar åt någon att göra det (dvs. bostadsrättsinnehavaren i det här sammanhanget) som har byggherreansvaret.

Föreningen ansvarar för fastigheten, den enskilde lägenhetsinnehavaren för lägenheten. Om det utförs arbeten i en lägenhet som leder till skador på fastigheten, kan det vara fråga om vårdslöshet. Om rivningen orsakar skada på föreningens fastighet eller annans lägenhet, kan den ansvarige stämmas och sedan dömas till skadestånd.

Om en åtgärd påverkar byggnadens bärande delar, ska det göras en anmälan till kommunen oavsett vem som gör ändringen. Det krävs också ett samrådsmöte mellan byggherren och kommunens byggnads- eller stadsbyggnadskontor. Den som har gjort en anmälan eller har bygglov behöver fortfarande föreningens tillstånd^{*1}. Det innebär att man kan vara skyldig att göra en anmälan även om man fått föreningens tillstånd^{*1}, se PBL (Plan- och Bygglagen) 2011:338, 6 kap 5 paragraf: "Anmälan ska göras om ändringen innebär att bärande delar berörs".

Det är den som gör ändringarna som är byggherre och har byggherreansvar. Även om en enskild medlem fått styrelsens godkännande för ändringsarbeten, frikänner inte detta honom/henne från byggherreansvaret.

*1 Blankett för "Begäran om tillstånd till ändring i lägenhet" kan laddas ner från BRF Pukans hemsida eller beställas via vicevard.pukan@gmail.com

*2 Avtal "Avtal mellan Föreningen och Medlem i samband med renovering och ombyggnation av bostadsrätt" kan laddas ner från BRF Pukans hemsida eller beställas via vicevard.pukan@gmail.com