

13.10.2020

## **Metod och rutin för ändringar, renoveringar och ombyggnationer av lägenheter i Brf Årsta Torg.**

### **Allmänt**

Ändringar, renoveringar och ombyggnationer kallas i dokumentets fortsättning för **ombyggnationer**. Följande information och krav på tillstånd samt dokumentation grundar sig på bostadsrättslagen, rättspraxis och föreningens erfarenhet. Ambitionen är att skapa förutsättningar för tillåtna och säkra ombyggnationer där ansvaret är tydligt samtidigt som tillståndsprocessen ska vara så enkel och resurssnål som möjligt. Inför ombyggnation är det mycket viktigt att läsa hela dokumentet inklusive FAQ.

Det finns tre kategorier av ombyggnationer **varav två måste föregås av styrelsebeslut**. Grunden för vad styrelsen måste godkänna och inte innan ombyggnation är den ansvarsfördelning som finns för skador, underhåll och försäkring. Bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för olika delar och gränsen mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens respektive ansvar är distinkt.

I följande texter exemplifierar vi utifrån gällande ansvarsfördelning.

För ombyggnation av ytor och detaljer som eventuellt inte tas upp i det här dokumentet hänvisar vi till föreningens stadgar där ansvarsförhållandena är än mer detaljerade. Om det fortfarande är oklart behöver dialog med styrelsen inledas.

### Kategori 1:

Följande ombyggnationer ligger inom bostadsrättsägarens underhållsansvar och behöver **inte** godkännas av styrelsen:

- a. Ombyggnation av kök utan att dragning av vatten berörs
- b. Ombyggnation och flytt av innerväggar, d.v.s. inte bärande väggar
- c. Byte av golvens ytskikt såsom mattor, trägolv och laminatgolv
- d. Flytspackling av golv
- e. Ändring av ytskikt, exempelvis färg på innerväggar, bärande väggar, tak och radiatorer (värmeelement)
- f. Inbyggnad av belysning i innervägg eller innertak
- g. Infästning i bärande väggar, tak och golv
- h. Förläggning av nya elledningar (installationsbehörighet erfordras)

### Kategori 2:

Följande ombyggnationer ligger **inom bostadsrättshavarens underhållsansvar** men ska föregås av godkännande av styrelsen som fattar beslut utifrån de rättigheter och ansvar respektive part har. Styrelsen kommer att, enligt bostadsrättslagen, godkänna ombyggnation om åtgärden inte är till **påtaglig skada eller olägenhet för föreningen**. I ansökan ska en beskrivning tydliggöra ombyggnationen.

- a. Inverkan på tätskikt i våtrum.
- b. All ombyggnation av vattenledningar.
- c. Ingrepp i vattenledningar till utrustning och inredning i kök och badrum, exempelvis byte/installation av blandare, diskmaskin och toalettstol.
- d. Ombyggnation av badrum generellt eftersom sådan alltid omfattar vattenledningar och avlopp. Förändringar i vattenledningar och avlopp behöver beskrivas i ansökan.
- e. Ombyggnation av avlopp, exempelvis flytt av avlopp.
- f. Flytt av kök eller badrum.
- g. Ändring av ventilationskanaler och deras öppningar, inklusive spiskåpa. Ett beviljande förutsätter att don ersätts med don och att spiskåpa utan motor ersätts med motsvarande utrustning alternativt med ett justerbart don.

### Kategori 3:

Följande ombyggnationer berör ytor **som brukas av bostadsrättshavaren** men som **denne inte har underhållsansvar för**. Ombyggnation måste föregås av en dialog med och beviljande av styrelsen som fattar beslut **utifrån föreningens intressen**. Efter ombyggnation av följande delar har föreningen fortsatt underhållsansvar vilket är anledningen till att tillståndsprocessen måste vara tydlig. Beviljande eller avslag inom kategori 3 kan ta betydligt längre tid jämför med kategori 2 och kraven på beskrivning kommer generellt att vara högre.

- a. Ombyggnation av värmesystem (radiatorer, värmeelement).
- b. Ingrepp i bärande väggar, tak och golv, exempelvis att göra öppningar eller spåra in ledningar för vatten, el eller värmeledningar.
- c. Ingrepp på husfasad, ytterdörr, balkongdörr, altandörr eller fönster.
- d. Ombyggnation av uteplats.
- e. Montering av markis eller inglasning av balkong.

Alla nödvändiga tillstånd såsom t.ex. bygglov och bygganmälan ombesörjs och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Läs mer om tillstånd på [www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/](http://www.stockholm.se/ByggBo/bygglov/).

### **FAQ – Frågor och svar**

Q 1: Varför krävs inget tillstånd för ledningsdragning av elektricitet, det som medför stora risker?

A 1: Elarbeten kräver kunskap och behörighet samt medför risk för såväl person- som sakskada om arbetet inte utförs korrekt. Genom okunskap sker varje år många allvarliga personolyckor på grund av felaktigt utförda elinstallationer. Arbeten med förläggning av elledningar i en lägenhet är strikt reglerat (Elsäkerhetsverket) men är däremot inte ett område som påverkar gemensamma delar av fastigheten så mycket att lag och praxis har lagt ansvar på annan än bostadsrättshavaren. Styrelsen rekommenderar dock för allas säkerhet att inget arbete med elinstallationen utförs utan behörig kompetens.

Q 2: Vad är försäkrat av bostadsrättsföreningen och vad försäkras jag som bostadsrättshavare?

A 2: Allt fast installerat samt ytskikt inne i lägenheten och som ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar är försäkrat av bostadsrättshavaren i föreningens kollektiva bostadsrättsförsäkring. Föreningen har tecknat försäkring för samtliga bostadsrätter. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna egen

hemförsäkring för lösöre mm. Allt som ligger utanför lägenheten samt det som föreningen har underhållsansvar för är försäkrat med föreningens gemensamma fastighetsförsäkring. Undantag för ansvarsfördelningen är om skador orsakas av brand eller läckor från vattenledningar. I de fallen är det föreningens fastighetsförsäkring som täcker alla skador på fastigheten och då även inne i lägenheten bortsett från skador på lösöre. Om bostadsrättshavaren varit uppenbart försumlig kan ersättning för skador och kostnader utkrävas. Att ha anlitat behöriga hantverkare för ombyggnad som utfört arbetet fackmannamässigt eller genom att kunna visa på ett dokumenterat korrekt tillvägagångssätt med godkänt material och korrekta arbetsmetoder, medför att en skada inte kan anses bero på försumlighet.

Q 3: Hur bedöms vad som är risk för påtaglig skada eller olägenhet för föreningen?

A 3: I det fall styrelsen ser en sådan risk ska risken tydligt definieras av styrelsen och kompletterande specifika frågor ställs av styrelsen för att svaren ska fastställa alternativt avfärda risken. Om styrelsen inte tydligt kan motivera den specifika risken och dess konsekvenser föreligger ingen påtaglig risk. Om styrelsen beslutar att det föreligger en sådan risk behöver styrelsen presentera ett kvalificerat underlag som styrker bedömningen.

Q 4: Hur ska jag vara säker på att gällande byggregler följs och att ombyggnationen följer försäkringsbolagets krav?

A 4: Bostadsrättshavaren ansvarar för egen kunskapsnivå samt hantverkares kompetens och behörigheter. Styrelsens beviljande av ombyggnation innebär inte att något ansvar överförs till föreningen. Förutom att bedöma att det inte föreligger risk för påtaglig skada eller olägenhet för föreningen gör inte styrelsen någon kvalitetsbedömning över huvud taget. Försäkringsbolag kräver att byggregler följs och att arbetet utförs fackmannamässigt. Vid skada kan dokumentation krävas alternativt att bostadsrättshavaren uppvisar intyg på att behörig hantverkare har utfört arbetet. Bostadsrättshavaren har ett eget ansvar för att ta del av försäkringsvillkor gällande den gemensamma bostadsrättsförsäkring som föreningen tecknat.

Q 5: Vad behöver jag tänka på gällande ventilationen och byte av spiskåpa?

A 5: Ventilationen är viktig för boendemiljön och den är även en gemensam angelägenhet i hela fastigheten. Vid ingrepp på ventilationen måste öppningar ersättas med likvärdiga öppningar och dimensioner bibehållas. Don måste således ersättas med don med samma utförande och inställning. Alla öppningar ska vara tillgängliga för rengöring och justering. Alla rum ska vara ventilerade in och ut. Korrekt ventilation med ändamålsenlig utrustning måste säkerställas vid flytt av väggar eller vid bygge av nya väggar. Spiskåpa får bytas ut till kolfilterfläkt förutsatt att den inte kopplas till frånluftsystemet och husets gemensamma ventilation. Ett justerbart frånluftsdon måste under alla omständigheter monteras istället för spiskåpan på ingången till frånluften i köket. Det genomförs en OVK-besiktning med sex års mellanrum och då kan hela fastigheten och enskilda bostadsrätter bli underkända. Bostadsrättshavare är ansvariga för att nödvändiga åtgärder genomförs för att bostaden ska bli godkänd. Vanliga brister har varit inbyggda luftkanaler eller luftkanaler som saknat don. Det har även förekommit att spiskåpor ersatts med motordrivna köksfläktar eller att badrumsventilation förstärkts med motordriven fläkt. Nämnda exempel får inte under några omständigheter förekomma eftersom det stör ventilation i övriga fastigheten.

Q 6: Varför behöver jag ansöka om tillstånd för att ersätta ett badrum med ett likadant? Eller för att bygga om ett badrum helt enligt det regelverk som finns?

A 6: Bostadsrättslagen säger att ett tillstånd ska föregå ombyggnation och syftet preciseras inte ytterligare. Normalt sett finns inga skäl att bedöma att det föreligger en risk att renovera ett badrum och tillstånd ges. Fördelar med ansökningsförfarandet är att det blir utrymme för nödvändig kommunikation kring regler och rutiner. Uppenbara risker kan också identifieras även om dessa är ovanliga.

Q 7: Vad är viktigt att tänka på i arbete med vatten?

A 7: Det är ett krav att arbetet utförs fackmannamässigt enligt branschregler och med godkänt material. Det gäller exempelvis tätskikt i våtrum, kopplingar, ledningar, färg med mera.

Q 8: Jag behöver stänga av vattnet för att göra nödvändig ombyggnation på vattenledningar. Hur gör jag?

A 8: Fastighetsförvaltaren kan bistå med den servicen. Bostadsrättshavaren kontaktar fastighetsförvaltaren i god tid och informerar styrelsen om vad som ska göras och när. Berörda grannar informeras med datum och tider flera dagar i förväg. Allt arbete med vattenledningar görs under normal arbetstid när hantverkare och fastighetsförvaltaren finns tillgängliga.

Q 9: Vad innebär en väsentlig förändring?

A 9: Begreppet väsentlig förändring är svårdefinierat men omfattar exempelvis ventilation, värme, sanitet, våtrum och planlösning. Se exempel i kategori 2 och 3 i det här dokumentet. Om en ombyggnation kan tänkas vara just en väsentlig förändring så ska en eventuell utredning av styrelsen baseras på att den inför utredningen ser en uppenbar risk för påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Annars ska enbart förändringen i sig inte föranleda ett avslag på ansökan om ombyggnation. Vid osäkerhet tas inledningsvis ett samtal med ansvarig för renoveringsfrågor i styrelsen, eftersom det kan vara svårt att i text specificera risker och åtgärder. Skriftlig ansökan och dokumentation kan krävas i slutligt skede.

Q 10: Tidigare ägare av vår bostadsrätt har gjort en riktigt dålig renovering och vi kommer att behöva åtgärda det för att bostaden ska hålla rimlig standard samt vara säker. Vem ansvarar?

A 10: Bostadsrättshavare har köpt bostadsrätten i befintligt skick om inget annat avtalats i samband med köp. Föreningen är inte ansvarig för något inne i en bostad. Det finns dock undantag för att ärva ansvaret. Exempel är om tidigare bostadsrättshavare orsakat skada på föreningens egendom. Ny ägare är då inte ansvarig för att åtgärda skadan varför ansvaret faller på föreningen eller på tidigare ägare. Ansvar styrs av omständigheterna och varierar från fall till fall.

Q 11: Kan jag vara säker på att det är korrekt att ersätta gamla installationer med nya på exakt samma sätt?

A 11: Nej. Byggregler förändras och bostadsrättshavaren är ansvarig för att gällande byggregler följs. Bland annat regelverk för våtrum har förändrats markant efter att fastigheten byggdes. Exempelvis behöver golvbrunnen alltid bytas vid renovering och vid byte behöver den vanligen även flyttas, vilket innebär en kategori 3 åtgärd.

Q 12: Beslutar föreningen om hur arbetet ska utföras och godkänner eller besiktat föreningen utfört arbete?

A 12: Nej. Bostadsrättshavaren är ensam ansvarig för utförandet av ombyggnation inom kategori 1 och 2. Ombyggnation inom kategori 3 görs efter ansökan och därefter i nödvändig dialog med styrelsen och då gäller föreningens krav för det specifika ärendet.

### **Allmänna regler att följa vid renovering och ombyggnation:**

- Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage, balkong eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.
- Störande arbete får endast ske vardagar 08.00-18.00 och lördag-söndag-helgdag 10.00-16.00 samt annonseras i berörda trapphus. Buller som borring och betongbilning samt avstängning av vatten är exempel på störande arbeten. Styrelsen informeras om kommande störningar så att eventuella inkommande klagomål kan bemötas.
- Avfall transporteras till återvinningscentral. Rivnings- eller Byggavfall får inte lämnas i föreningens gemensamma grovsoprum.
- Vid användande av Big Bag eller annan motsvarande tjänst ska plats för avfallspåsen överenskommas med styrelsen. Avfall ska avlägsnas skyndsamt.
- I de fall behöriga hantverkare krävs enligt byggregler ska behöriga hantverkare anlitas för utförandet.
- Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt och följa gällande branschrekommendationer och byggnormer.

### **Lagar och byggregler att beakta**

- Bostadsrättslagen, BRL 1991:614
- Boverkets byggregler, BFS 2011:6, BBR med ändringar
- GVKs, Golvbranschens Våtrumskontroll "Säkra våtrum-september 2011-utgåva 4"
- BBV, Byggkeramikrådets branschregler för våtrum BBV 15:1
- Branschregler "Säker Vatteninstallation 2016:1" med Tilläggskrav
- Ellagen, starkströmsförordningen och tillhörande föreskrifter från Elsäkerhetsverket

Eftersom lagar och regler ändras över tid, så ska vid var tid gällande regler tillämpas och följas.

Fastställt Årsta den 13.10.2020

.....