

BRF Stureparken 2- Sturegatan 29-31, Valhallavägen 98-100, Stureparken 2-4

Checklista för ombyggnation av bostadsrättslägenhet:

Denna checklista redovisar i punktform fem områden och steg som är viktiga att beakta vid planering, genomförande och slutredovisning av ombyggnation av bostadsrättslägenhet i föreningens fastighet.

Bakgrund:

Följande dokument/anvisningar/krav och villkor utgör ramverk för denna checklista

- Bostadsrättslagen; senast reviderad i SFS 2022:1026
https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/
- Statliga och kommunala anvisningar, krav och villkor
- BBR 31 (BFS 2024:14) Boverkets byggregler
- Föreningens stadgar; senast reviderade 2025.
- Bestämmelser och anvisningar gällande ombyggnationer fastställda av föreningens styrelse

Nedan redovisas under fem rubriker vad detta kräver inför, under och efter en renoveringsinsats i en av föreningens lägenheter.

1. Kommunikation, dialog och dokumentation

I god tid innan renoveringen beräknas påbörjas krävs en nära dialog med både bostadsrättsföreningens styrelse och kommunal myndighet inför ombyggnationsprojekt i den händelse åtgärden innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller tekniska installationer, se vidare nedan.

Samtliga handlingar och intyg (se vidare nedan under olika punkter) bör sparas för framtida behov, exempelvis vid försäljning eller fortsatt renovering.

2. Ansökan till bostadsrättsföreningens styrelse

För att en ansökan skall kunna behandlas så snabbt som möjligt krävs ganska mycket förarbete, kontakter med myndigheter, konstruktörer, olika specialister etc. Viktigt att lägenhetsinnehavaren har detta klart för sig innan kontrakt mm skrivs med entreprenör. Ansökan skall innehålla:

- Utförlig beskrivning (ritningar, tekniska beskrivningar) av planerade åtgärder, exempelvis rivning av väggar, ventilation, förändring av VVS-installationer, el-arbeten eller renovering av kök och badrum.
- Planritning över förändringarna om det kommer till flytt av kök, bad eller wc och i förekommande fall tvättstuga eller utökning av dessa.
- Vid ingrepp i bärande konstruktioner t ex rivning av väggar, utöka dörröppningar eller nya dörröppningar eller om man på grund av ändrad layout i t ex badrum

behöver göra ingrepp i bärande balkar (trä eller stål) skall K-ritningar bifogas med utlåtande och dimensioneringsberäkningar.

- Ventilation- Lägenheterna (med undantag av vindslägenheterna som har mekanisk frånluft) har självdragsventilation. Vid ändringar av ventilation, pga t ex flytt av kök/bad/wc så skall utlåtande från sotaren bifogas över utförandet och status på befintliga kanaler.
- Uppgifter om entreprenör dess underentreprenörer inklusive relevanta behörigheter och certifikat. T ex Säker vatten, el certifieringar, våtrums-certifieringar BKV alt GVK mm
- Detaljerad tidsplan för projektets genomförande.
- Akustik- vid flytt av t ex kök kan underliggande lägenheter påverkas och då krävs ett utlåtande från akustiker hur ljud från diskmaskiner mm skall tas om hand om. Föreningen har krav på ljudklass B underliggande till våningar vid flytt av kök.
- Kopia av sökt eller beviljat bygglov eller startbesked från Stockholms stad vid anmälningspliktiga åtgärder, se nedan.

3. Beslut av bostadsrättsföreningens styrelse.

Föreningens styrelse kan fatta tre typer av beslut;

- Godkännande
- Godkännande med vissa förbehåll
- Avslag.

Styrelsen kommer att hantera inkomna ansökningar med skyndsamhet. I normalfallet skall dock en lägenhetsinnehavare räkna med en beslutstid på 4-6 veckor. Ju mer komplett ansökan är ju kortare tid krävs för beslut.

Efter styrelsens beslut kommer det att krävas att lägenhetsinnehavaren kvitterar beslutet, inklusive de krav och villkor det innehåller. Det är sedan lägenhetsinnehavarens ansvar att säkerställa att den anlitade entreprenören följer det som överenskommits mellan föreningen och lägenhetsinnehavaren.

4. Bygglovs- och anmälningspliktiga åtgärder

- Bygglov kan krävs vid större ingrepp i planlösning och bygganmälan krävs vid ingrepp i bärande konstruktion, ändring av ventilation mm. Se vidare Stockholms stads hemsida <https://bygglov.stockholm/sok-lov-eller-anmalan/stora-forandringar-i-plan--och-bygglagen-och-byggreglerna/>
- Anmälningsplikt föreligger vid förändringar av ventilation, VVS, elinstallationer samt brandskydd.
- Det åligger sökanden att kontakta aktuell kommun för att utreda om planerade åtgärder är bygglovs- eller anmälningspliktiga.

5. Dokumentation vid projektets slutförande

- Intyg och dokumentation från entreprenör/firma. Säker Vatten intyg, intyg tätskikt GVK alt BKR, OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Relationshandlingar K och VVS.
- Slutbesked från kommunen, om bygglov eller anmälan varit nödvändigt.

- Fotodokumentation av färdigställda åtgärder för alla inbyggda delar.

Handlingar skickas digitalt och överlämnas i en omgång utskrivet och insatt i samlingspärm för projektet till föreningen.

5. Kontroll och inspektion.

Föreningen har för uppföljning av arbetena rätt att utse teknisk sakkunnig kontrollant som skall beredas tillfälle att följa arbetena på plats utan inskränkning och kallas innan inbyggnad av installationer, tätskikt mm för de delar som nämns ovan.

Tidpunkter för kontroller inarbetas i tidplanen för byggnationen; Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att entreprenören ger rimlig förvarning (3-5 dagar) om när kontroll kan ske.

Kontrollanten skall kallas till slutbesiktning och delges alla handlingar för granskning och godkännande.

BRF Stureparken 2- Checklista för ombyggnation eller större renovering av lägenheter.

1 Handlingar till ansökan

	Handling inskickad	Handlingen behandlad av styrelsen	Svar utskickat	Signering
Beskrivning av åtgärderna				
A-ritningar vid ändrad planlösning (skall framgå hur det ser ut idag och hur det kommer att se ut efter ombyggnation)				
Fortsättning handlingar till ansökan.	Handling inskickad	Handlingen behandlad av styrelsen	Svar utskickat	Signering
K-ritningar vid ingrepp i bärande konstruktioner				

Utlåtande från sotare vid ändring av ventilation				
<u>Uppgifter från entreprenören</u>				
Entreprenörslista				
Säker vattenbehörighet				
Tätskikts- behörighet				
Elsäkerhetsverket Cert behörighet				
Akustiker utlåtande och anvisningar utförande				
Kopia av bygglovs Ansökan eller bygganmälan				
Startbesked från SBK				
Tidplan				

3. Dokumentation vid projektets slutförande

	Handling inskickad av medlem	Handlingen inkommit till föreningen	Datum	Signering
Säker vatten intyg				
Tätskiktsintyg BBV alt GVK				
OVK Intyg				
Akustiker Utlåtande från mätning				
Relationshandling K				
Intyg från konstruktör ang utförandet.				
Relationshandling VVS				
Utlåtande från kontrollansvarig (vid bygglovs-eller anmälningspliktiga åtgärder)				
Slutbesked Från kommunen				
Protokoll från utförd slutbesiktning				

Som medlem i BRF Stureparken 2 så följer av stadgarna ett underhållsansvar som fördelar sig enligt följande i stadgarnas §5:

”5 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen har försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.

- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvvbrunn, rensning av golvvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Bostadsrättsinnehavaren ska teckna och inneha bostadsrättsförsäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.”

Gällande ombyggnationer så är även § 7 aktuell att ta hänsyn till vid ombyggnadsåtgärder:

”§ 7

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och solceller får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Anordningar utanför bostadsrättshavarens lägenhet får endast göras efter styrelsens skriftliga medgivande.”