

Att renovera och/eller bygga om – riktlinjer för renovering och ombyggnation i Kulsprutan 2

Styrelsen för brf Kulsprutan 2, Hantverkargatan 86/Drottningholmsvägen 17 har utarbetat riktlinjer att gälla för planerade renoveringar och ombyggnationer av föreningens lägenheter som behöver styrelsens godkännande. Riktlinjerna har tagits fram i samråd med relevant expertis och delges samtliga tidigare och inkommande medlemmar i föreningen.

1. Bakgrund och syfte.

Syftet med dessa riktlinjer är att identifiera vad som krävs för att bibehålla och säkerställa, och vid behov förbättra, fastighetens kvalitet. Riktlinjerna tar upp frågor, rutiner, krav och villkor som måste beaktas innan styrelsen kan ge sitt godkännande och arbete påbörjas. De åtgärder som tas upp är av värde för såväl bostadsrättsföreningen och dess medlemmar i stort som de lägenhetsinnehavare som planerar renovering och ombyggnation; allt i syfte att undvika framtida problem, inklusive tvister om ansvarsfrågor.

2. Kommunikation mellan styrelse och lägenhetsinnehavare

Grundläggande för ett lyckat och väl fungerande projekt är kommunikation mellan styrelsen och den enskilde lägenhetsinnehavaren, under alltifrån tidig planering till detaljplanering och genomförande och efter arbetets slutförande. Styrelsens förhoppning är att dessa riktlinjer skall underlätta en dialog av detta slag.

3. Bestämmelser och regelverk

I bostadsrättslagen redovisas grundläggande krav och villkor för renoverings- och ombyggnadsåtgärder. Vid årsskiftet 2022/2023 trädde vissa ändringar i bostadsrättslagen i kraft som bland annat innebär större möjligheter för bostadsrättsföreningar att hålla medlemmar ansvariga för att följa föreningens riktlinjer. Bostadsrättslagen anger bland annat att bostadsrättsinnehavaren inte, utan styrelsens tillstånd, i lägenheten får utföra åtgärd som innefattar:

- Ingrepp i bärande konstruktion
- Ändringar av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller
- Annan väsentlig förändring av lägenheten

Utöver regler i bostadsrättslagen kan andra bestämmelser finnas och vara av relevans, såsom ljud och ventilation och därmed förenliga skrivelser, liksom föreningens stadgar som bland annat på ett övergripande plan reglerar den enskilde lägenhetsinnehavarens respektive föreningens ansvar.

4. Ansökan om medgivande till byggåtgärd.

I brf Kulsprutan 2 används en blankett framtagen av *Bostadsrätterna* (medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar) för ansökan om medgivande till ombyggnad. Förutom en allmän beskrivning av planerade åtgärder redovisar denna blankett fem punkter där handlingar skall bifogas, punkter som ytterligare redovisar arbetets art och omfattning,

- Ritningar, bilagor
- Bygglov, bilagor
- Entreprenörens behörighets- och kvalitetsintyg
- Intyg från sakkunniga om hållfasthet, rördimensionering etc
- Övrigt, inklusive tidplaner, bilagor

I bostadsrättslagen anges (se punkt 3 ovan) åtgärder som kräver styrelsens medgivande. Som del av detta kan konstateras att *väsentliga ändringar, som t ex ändrad planlösning*, kräver särskilda överväganden och kan också kräva särskilda åtgärder. Detta gäller särskilt när kök och/eller toalett/badrum flyttas från sina tidigare placeringar i lägenheten. Frågor som här kräver extra försiktighet är vatten och avloppsfrågor men även frågor om ljud i och från lägenheten, liksom frågor relaterade till fönster, tak, terrasser mm. Frågor av detta slag är viktiga att komma överens om vid ansökningstillfället.

Under ansökningsskedet har föreningen med stöd i BrL rätt att begära underlag för prövning av byggåtgärden, så som konstruktörsutlåtande, sakkunnigutlåtande för VVS och dylikt. Kostnaderna för de underlag föreningen behöver för att pröva ärendet kan komma att i sin helhet läggas på medlemmen.

Föreningens styrelse prövar ansökningar om byggåtgärder så skyndsamt som möjligt. Besked ska dock alltid erhållas senast inom 6-8 veckor från det att kompletta ansökningshandlingar lämnats till styrelsen.

5. Beslut om medgivande till byggåtgärd

Mot bakgrund av inkommen ansökan, och i förekommande fall inkomna kompletterande uppgifter, kan styrelsen besluta enligt följande:

- Ansökan medges
- Ansökan medges, men med en eller flera angivna reservationer
- Ansökan medges inte; skäl till detta anges

En *generell reservation* som styrelsen kan komma att hänvisa till i sitt beslut är att söka byggåtgärder beviljas med förbehåll att samtliga arbeten utförs fackmässigt, överensstämmande med gällande bygg- och branschregler, samt att eventuella tillstånd från myndigheter inhämtas. Eventuella avvikelser från bygg- eller branschregler ska förankras hos styrelsen innan de utförs. Eventuella ingrepp i bärande byggnadsdelar får endast utföras efter beskrivning från sakkunnig statiker/konstruktör. Efter färdigställande av byggåtgärder önskar styrelsen för arkivering kopior (via e-post) på Intyg för Säker Vatteninstallation, kvalitetsdokument och el-intyg, samt därmed tillhörigt material. Styrelsen önskar även en

relationsritning som visar verklig förläggning av värme-, tapp- och spillvattenledningar inom det berörda arbetsområdet. I de fall byggåtgärder medför ändringar i ventilation erfordras även ett sakkunnigutlåtande över obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Styrelsen kommer även hänvisa till dessa riktlinjer.

Som komplement till den generella reservationen i stycket ovan, och även hänvisning till dessa riktlinjer, redovisas nedan några speciella frågor och områden som ska beaktas.

6. Bygglov och /eller anmälningsplikt

Det är viktigt att skilja på de krav och villkor som ställs från stadsbyggnadskontoret (Stockholms stad) och de krav och villkor som ställs från styrelsen för brf Kulsprutan 2. När det gäller stadsbyggnadskontoret finns också olika krav, en del åtgärder som kräver bygglov, andra åtgärder som kräver en anmälan (anmälningspliktiga åtgärder). (För enkelhets skull hänvisas ovan till stadsbyggnadskontoret, formellt handlar det om lagstiftning genom plan- och bygglagen, där förvaltningen av lagstiftningen handhas av kommunen genom Byggnadsnämnden (BN) och dess "förvaltningsenhet" stadsbyggnadskontoret (SBK)).

I ansökan till styrelsen informerar lägenhetsinnehavaren om de ansökningar som lämnats in till stadsbyggnadskontoret och svaret på dessa. Det är skillnad på stadsbyggnadskontorets bygglov och startbesked, det förra handlar om *vad* man avser göra, det senare ges efter beskrivning av och tekniskt samråd om *hur* detta avses göras.

Styrelsen lägger särskild vikt vid frågor om byggledares och entreprenörs dokumenterade kompetens och erfarenhet, även om ansvaret i dessa frågor ligger på lägenhetsinnehavaren.

7. Särskilda frågor vid köks- och badrumsombyggnad/flytt.

Eftersom vattenskador är extra besvärliga för en bostadsrättsförening är åtgärder på detta område av särskild vikt. Att tillräcklig lutning kan åstadkommas för avloppsledningar är en sådan fråga. En annan fråga är att noggranna fuktkontroller med utlåtande av fackman måste göras innan man bygger upp nytt, särskilt gäller detta badrum. Det är viktigt att inte "bygga in" tidigare fuktskador.

En annan fråga som kan uppkomma i anslutning till köks- och badrumsombyggnad, men även vid annan ombyggnad, är önskemål om golvvärme. Föreningen accepterar el- men inte vattenburen golvvärme. Skälet till detta är att funktionen "värme" ansvarsmässigt ligger på fastigheten (föreningen) och att en ändring i värmeinstallationer från radiatorer till golvvärme kan innebära att föreningen dels får ökade kostnader för drift och underhåll, dels att likabehandlingsprincipen åsidosätts. Om golvvärmeinstallationen i framtiden inte fungerar som avsett kan också föreningen bli ansvarig för åtgärder.

Komplett dokumentation från kök-och badrumsrenoveringar, inklusive detaljerad VVS-ritning, samt egenkontroll för entreprenörer inklusive tryckprovningar skall delges föreningen.

8. Förändrade ljudförhållanden

Ändrade planlösningar inom lägenheter ger också ändrade ljudbilder, inom lägenheten men även i relation till kringliggande lägenheter. Detta är en viktig fråga att ta hänsyn till vid ombyggnation. Originalritningar och planlösningar tar t ex hänsyn till tänkta sovrumms placering i relation till kök och badrum. Även nya planlösningar bör ta detta i beaktande. Notera också att lagen säger att renoveringar i gamla byggnader ska sträva efter att uppnå samma krav på ljudnivå och ljudisolering som gäller vid uppförande av nya byggnader.

För att frågan om ändrade ljudförhållanden skall behandlas på ett tillfredställande krävs att medlemmen kan visa för styrelsen hur man ämnar säkerställa att ombyggnationen uppnår dagens krav, och att ljudförhållandena inte heller väsentligt försämras även om dagens krav uppfylls. Detta kan till exempel göras med ett sakkunnigutlåtande från akustiker, referensljudmätningar eller likvärdigt.

I ett sakkunnigutlåtande från en akustiker bedöms i vad mån ändringen i planlösning mm fordrar kompletteringar för förstärkning av ljudreduktion. Ljudmätning för att mäta konstruktionens ljudreducerande egenskaper för stom- och luftljud kan komma att ingå i det begärda underlaget för denna bedömning. Löpande dokumentation samt eventuellt en slutmätning visar om akustikerns (om sådan konsulterats) framtagna lösning har efterlevts, och ljudkraven möts.

Extra information och tips om ljud:

- Det är viktigt att ta hänsyn till så kallat stombundet och/eller luftburet ljud. Man måste skilja på ljudeffekter orsakade av ändringar i byggnadens stomme och ändringar i användningen av rumsytor. Det stombundna ljudet (ljud genom konstruktionen) kan t ex framkomma genom att en tvättmaskin vibrerar. Erfarenheter visar att det stombundna ljudet ofta är svårare att komma till rätta med än den luftburna.
- Vid vissa byggåtgärder, så som renovering av badrum, är det också angeläget att bjälklagskonstruktionen inte förändras på sätt som försämrar dess ljudreducerande egenskaper mellan lägenheter. Bland annat ska tyngre bjälklagsfyllning (kalkgrus/byggmästarfyllning) inte ersättas med lättare fyllnadsmassa (leca/EPS) då detta avsevärt försämrar ljudreduktion mellan bostäder. Byggnadens ljudreducerande egenskaper får således inte försämrats. I värsta fall kan ett bjälklag förvandlas till en resonanslåda.

9. Övriga speciella frågor

Vid ombyggnation som innebär planändring, det vill säga flytt av väggar eller uppsättning av nya väggar, ansvarar bostadsrättshavaren för att fortsatt god värmekomfort råder i lägenheten. Att tillgodose ett eventuellt ökat behov av radiatorer på grund av ombyggnationen åvilar bostadsrättshavaren.

lordningställande av otäta im- eller rökkanaler ska i första hand ske genom så kallad glidgjutning. Rör- eller slanginsatser får normalt sett inte installeras. Styrelsen ska alltid konsulteras i sådana fall.

10. Dokumentation, ritningar och konstruktionshandlingar

Som framgår av punkterna 4 och 5 ovan utgör ritningar och konstruktionshandlingar en viktig del av underlaget för en ansökan och ett beslut. Viktigt här att skilja mellan de planritningar som ingår i bygghandlingarna vid ansökan, och den relationsritning (relationshandling) som visar hur den färdiga byggnationen blev. Det är alltså angeläget för fastighetens framtida förvaltning och underhåll att det finns uppdaterade planritningar och installationsritningar (s.k. relationshandlingar).

Eventuella ingrepp i bärande byggnadsdelar kräver särskild kompetens för såväl framtagande av konstruktionsritningar som genomförande av åtgärden.

Lägenhetsinnehavaren måste delge styrelsen skriftlig information om eventuella ändringar som görs, i tillägg till det material som redovisades till styrelsen som underlag för beslut innan start. Till exempel kan det under pågående renovering av badrum framkomma behov av håltagning i bjälklag för förläggning av rörledningar. En sådan åtgärd ska alltid genomföras enligt konstruktionshandling framtagen av konstruktör eller motsvarande sakkunnig, varefter upprättade handlingar ska delges föreningen.

Det förekommer ofta att ingrepp i bärande byggnadsdelar vid tidigare renoveringar utförts utan erforderliga förstärkningar. Om sådana brister upptäcks vid den nu aktuella renoveringen är det angeläget att de omhändertas. Kostnader för bedömning av konstruktör liksom nödvändiga åtgärder att vidta kan i dessa sammanhang bli en fråga för föreningen.

11. Inspektion, tillsyn och besiktning

Viktigt här att skilja på de åtgärder som kräver tillsyn från stadsbyggnadskontoret som tillsynsmyndighet och insyn och kontroll från bostadsrättsföreningens styrelse.

Från styrelsen sida innebär "väsentliga ändringar" större krav på insyn och kontroll. Sådana ändringar ställer också större krav på realistiska tidplaner, inklusive tid för besiktningar av utrymmen som kan påverkas, och kan också ställa krav på styrelsens insyn och inspektion både innan, under och efter arbetets genomförande. Mindre ombyggnationer, som inte innebär "väsentliga ändringar", kräver mindre insyn och inspektion. Dialogen mellan styrelse och lägenhetsinnehavare, och styrelsens beslut efter denna, får visa vilken nivå som behövs på styrelsens insyn. Oavsett nivå kan styrelsen i detta arbete komma att anlita extern expertis.

Styrelsen kommer att anlita extern expertis för att få ett fackutlåtande på de delar av projekten som avser bärande konstruktioner och/eller på annat sätt påverkar byggnadens struktur.

Utöver möjligheten att under ansökningsprocessen begära in underlag för prövning av byggåtgärden (se punkt 4 ovan) kan föreningen med stöd i BrL genomföra egna besiktningar under byggåtgärdens gång.

Vanligt förekommande "standardbesiktningar" i bostadsrättsföreningar vid renovering av kök och badrum (med eller utan omplacering) är:

- VVS-besiktning av utförda rörinstallationer för värme- tapp- och spillvatten vid köks- och badrumsrenoveringar. Besiktningen genomförs av installationer innan de byggs in i golv, väggar och tak.
- Tätskiktsbesiktning vid renovering av våtutrymmen, innan plattsättningsarbete påbörjas.
- Vid större strukturella förändringar (tex planändringar) kan byggbesiktning av främst förstärkningsåtgärder av påverkade bärande byggnadsdelar utföras. Även för- och eftersyn kan utföras i angränsande lägenheter samt i allmänna utrymmen i syfte att kontrollera förekomst av sättningskador
- Vid ändringar i ventilation (tex vid planändringar) kan s.k. OVK-besiktning eller ventilationskontroll av sakkunnig utföras.

Kostnader för nödvändiga besiktningar, inspektioner mm faller generellt på lägenhetsinnehavaren. Dialogen mellan styrelse och lägenhetsinnehavaren får visa fall då kostnadsdelning kan bli aktuell. I de fall kostnadsdelning blir aktuell kan detta motiveras av att det ligger i både medlemmens och föreningens intresse att säkerställa kvalitén i planerade och genomförda byggåtgärder. Samtidigt är det från styrelsens sida viktigt att sådana beslut tas i ljuset av att inte åsidosätta "likabehandlingsprincipen".

12. Särskilda ordningsföreskrifter

Följande ordningsföreskrifter skall följas inför och under arbetets gång:

- Godkända tider att renovera i lägenheterna är kl. 8-20 vardagar och kl. 10-20 på helger. Arbete som utförs av entreprenörer får bara bedrivas vardagar 8–17.
- Medlemmen ansvarar för att informera styrelse och grannar om ungefärlig tidsplan för arbetet och uppmanas föra en dialog med grannar om när speciellt ljudliga aktiviteter kan företas.
- Lagring av material får ej ske i trapphus
- Alla medlemmar uppmanas att vara varsamma med hissarna och använda hisskydd vid transporter av material i samband med renovering. Dessa skydd finns på vinden (DHV) och i källaren (HVG). Använd vid behov även skyddspapp för golven in trapphusen.
- Efter avslutad renovering ansvarar medlemmen för återställning och städning av allmänna utrymmen.