

## Policy kring renovering och ombyggnation

Med det här dokumentet vill vi informera om vad som gäller inför renovering/ombyggnation av lägenhet i Brf Virvelvinden. Virvelvinden har stämmobeslut på att värna husens kulturhistoriska värden och att minska föreningens klimatpåverkan, därför berättar vi inledningsvis om Virvelvindens vårdprogram och om klimatpåverkan vid ombyggnationer.

Du som är hyresgäst i föreningen och önskar få renoverat, behöver inte sätta dig in i vilka regler som gäller eller fylla i några ansökningsblanketter, utan kan vända dig direkt till styrelsen.

### Innehåll

Virvelvindens vårdprogram	s. 1
Klimatpåverkan vid renovering/ombyggnation	s. 2
Regler som styr vid ombyggnation	s. 2
Ansvar och avtal	s. 3
Renovering/ombyggnation av våtutrymme	s. 3
Ingrepp i elsystemet	s. 4
Checklista	s. 4
Ansökningsblankett	s. 5

### Virvelvindens vårdprogram

Brf Virvelvinden har ett vårdprogram som är framtaget av Stockholms Byggnadsantikvarier (Stoba). Vårdprogrammet baseras på den antikvariska kompetens som behövs vid renovering och ombyggnation av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och syftar till att vi i största möjliga mån ska bevara husens ursprungliga karaktär.

Bakgrunden till vårdplanen är att våra hus är kulturminnesmärkta. Stadsmuseet har utarbetat en metod som innebär att kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan få tre olika klassificeringar. Våra byggnader är grönklassade, vilket är den näst högsta klassificeringen. Det innebär att området är särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Fastigheterna ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stockholms översiktsplan.

Inga särskilda föreskrifter eller restriktioner finns för att göra förändringar interiört. Men att vårda bebyggelsen med traditionella metoder och att bevara originalinredning, såsom dörrar, platsbyggda köksskåp och andra originaldetaljer, är inte bara betydelsefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv utan också ekonomiskt försvarbart och ekologiskt hållbart då det förlänger bebyggelsens ålder. Ett av områdets viktigaste värden är att bebyggelsens ursprungliga och enhetliga utseende i så hög grad har bibehållits.

Vårdprogrammet finns på [www.brf-virvelvinden.se/vardprogram-brf-virvelvinden/](http://www.brf-virvelvinden.se/vardprogram-brf-virvelvinden/). Vi rekommenderar alla att läsa det.

## Klimatpåverkan vid renovering/ombyggnation

Rapporten *Arkitektur, materialflöden och klimatpåverkan i bostäder* från forskningsprogrammet E2B2 visar att den klimatpåverkan som sker på grund av underhåll och ombyggnationer i bostadsrätter är 40 procent högre än vad som anses vara normalt inre underhåll sett till hur länge material och utrustning borde hålla rent tekniskt. *If it works, don't fix it* är ett motto som kan vara värt att begrundas.

Den som ställt sig frågan om renoveringen eller ombyggnationen är nödvändig och svarat ja, har ytterligare några frågor att besvara:

- Vilka material är mest hållbara?
- Vilka material kan brytas ner i kretsloppet?
- Finns begagnat byggmaterial att köpa och återanvända?
- Kan det jag själv kasserar komma till användning, t.ex. läggas ut på en bortskänkesajt?
- Var ska jag förvara den originalinredning som måste sparas? (Om du är osäker på vad som är original, fotografera gärna dörren, bänkskivan eller vad det nu är och skicka till styrelsen.)

Virvelvinden har medlemskap i Svenska Byggnadsvårdsföreningen, vars experter gärna ger råd. Den som är med på Facebook kan även få tips via sidan Byggnadsvård.

## Regler som styr vid ombyggnation

Många vill renovera och några till och med bygga om sin lägenhet. Enligt bostadsrättslagen har den enskilde brf-medlemmen ganska stora möjligheter att bygga om, trots att hen äger endast nyttjanderätten till en förhållandevis liten del av fastigheten – sin egen lägenhet.

Det finns emellertid regler och föreskrifter som är viktiga att känna till innan man sätter i gång en ombyggnation. I föreningsstadgarna står att det för vissa åtgärder krävs tillstånd från styrelsen och att ombyggnationer alltid ska utföras fackmässigt. Åtgärder som kräver styrelsens tillstånd är: 1) ingrepp i en bärande konstruktion, 2) ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten samt 3) annan väsentlig förändring.

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ingrepp i bärande väggar, får inte påbörjas utan att nödvändig formalia har hanterats med kommunen och att styrelsen gett sitt samtycke.

## Ansvar och avtal

Föreningen, det vill säga alla medlemmar, delar på ansvaret för fastigheten. En mer omfattande ombyggnation kan komma att påverka hela fastigheten och följaktligen hela föreningen. Den som bygger om sin lägenhet på ett för fastigheten skadligt eller olämpligt sätt, äventyrar både sin egen och föreningens ekonomi. Därför är det förstås viktigt att ombyggnationer utförs professionellt och enligt gällande krav från Boverket.

Inför mer omfattande ombyggnationer – till exempel flytt av kök eller badrum eller något annat ingrepp som förändrar fastighetens infrastruktur – ska oberoende besiktningsperson anlitas för ett utlåtande om lämplighet. Om besiktningspersonen bedömer att ombyggnationen är genomförbar, det vill säga att den inte försämrar fastighetens status eller utgör risk för skador, skrivs ett avtal mellan medlemmen och föreningen.

Avtalet stipulerar att medlemmen låter utföra ombyggnationen fackmässigt och enligt rådande byggnormer, och att den godkänns av oberoende besiktningsperson när den är klar. Observera att vissa ombyggnationer kan behövas besiktigas även under arbetets gång.

Virvelvinden har ett samarbete med det certifierade besiktningsföretaget BKS Konsulter ([www.bkskonsulter.se](http://www.bkskonsulter.se)). Då det ligger i både i den enskilda medlemmens och föreningens intresse att ombyggnationen blir korrekt utförd, är Virvelvindens policy att medlem och förening delar på kostnaderna för de besiktningar som föreningen föreskriver och under förutsättning att BKS Konsulter utför besiktningen.

## Renovering/ombyggnation av våtutrymme

Över 70 % av alla skador i boendemiljö uppstår i kök och badrum. Brister i utformning och utförande av ledningssystem, tätskikt och anslutning av utrustning står för en betydande del av alla skador. Vid badrumsrenoveringar är det alltför vanligt att VVS-arbeten och tätskikt utförs av någon som saknar branschlegitimation, trots att företaget/entreprenören som anlitas innehar behörighet eller auktorisation. För att försäkra sig om att dessa kritiska arbeten utförs av behöriga hantverkare kan du som beställer arbetet be entreprenören att de hantverkare som utför el-, VVS- och tätskiktsarbeten ska ha branschlegitimation och gärna bära den synligt.

Boverkets byggregler (BBR) och branschregler ska följas. Funktionskraven i BBR innebär att golv och väggar ska ha vattentäta ytskikt om angränsande byggdelar och utrymmen inte tål vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten.

Vid renovering av badrum ska två besiktningar utföras under pågående arbete: 1) VVS-installationer innan dessa byggs in i golv och väggar och 2) tätskikt på golv och väggar före plattsättning.

Vid omplacering av kök kan besiktning behöva utföras under pågående arbete av installationer som ska byggas in i golv eller väggar.

## **Ingrepp i elsystemet**

Ombyggnad eller andra ingrepp i elsystemet får endast utföras av behörig elektriker. Ska ombyggnad ske som berör någon del av elnätet utanför din lägenhets el-central (skåpet i hallen) måste detta godkännas av styrelsen och JProperties innan ombyggnaden genomförs. Vill du ändra huvudsäkringar ska det också godkännas.

## **Checklista**

Inför ombyggnation – ta kontakt med Virvelvindens tekniska förvaltare JProperties om du är osäker på ifall ombyggnationen räknas som omfattande eller inte. Allt som har med ansökan, besiktning och annat att göra ska kommuniceras dels med styrelsen, dels med JProperties. När ombyggnationen väl är igång är det JProperties du har kontakt med. Ifall en avvikelse behöver göras eller ifall vatten eller el behöver stängas av under arbetets gång, kontakta JProperties.

### **Vid omfattande ombyggnation**

- Inhämta bygglov eller bygganmälan från kommunen (om du är osäker på om en åtgärd är en ”väsentlig förändring” och kräver bygglov eller bygganmälan, vänd dig till JProperties).
- Gör en utförlig byggplan, det vill säga en utförlig beskrivning kompletterad med ritningar.
- Kontakta BKS Konsulter AB för en oberoende besiktning av byggplanen och den del av lägenheten som ska byggas om.
- Gör eventuella justeringar av planen utifrån besiktningspersonens utlåtande och lämna ansökan om ombyggnationen till styrelsen och JProperties.
- När ansökan är godkänd och en tidplan finns klar, meddela dina grannar vad som är på gång, framför allt om det kan bli oljud och/eller nödvändigt att vatten eller el stängs av.
- Om det blir så mycket byggavfall att container behövs, se till att ansöka om tillstånd att ställa upp en sådan – och glöm inte att informera grannarna att den ställs upp och för hur lång tid. Ansökan om tillstånd görs hos polisen.
- Påbörja inte arbetet förrän du har styrelsens godkännande.

### **Vid mindre omfattande ombyggnation**

- Mejla JProperties en beskrivning av vad du avser att göra.
- Gör eventuella justeringar av beskrivningen utifrån JProperties utlåtande och mejla ansökan om ombyggnationen till styrelsen och JProperties.
- Originalinredning måste sparas. Om du har för avsikt att byta ut t.ex. originaldörrar, måste du se till att förvara dessa dörrar någonstans (och inte i gemensamt utrymme såsom cykelförråd eller källargång).

## Ansökan om ombyggnad av lägenhet

Ansökan scannas in och skickas till:

[henrik@jproperties.se](mailto:henrik@jproperties.se), [fastighet@brf-virvelvinden.se](mailto:fastighet@brf-virvelvinden.se) och [ordforande@brf-virvelvinden.se](mailto:ordforande@brf-virvelvinden.se)

### Gäller lägenhet nr

Brf Virvelvindens lägenhetsnummer

Adress

Våningsplan

Simrishamnsvägen

Antal rum

Lägenhetsyta

### Bostadsrättshavare

Namn

Personnummer

### Beskrivning av ombyggnationen

Bifoga gärna ritning!

### Ansvarig utförare

Företag:	Kontaktperson:
Telefon:	Mejl:
Företag:	Kontaktperson:
Telefon:	Mejl:

### Har bygglov sökts? Om ja måste bygglovet bifogas alt. senare komplettera ansökan.

Ja: <input type="checkbox"/>	Nej: <input type="checkbox"/>
------------------------------	-------------------------------

### Underskrifter

Jag/vi begär styrelsens tillstånd att få utföra ovanstående ombyggnad av min/vår lägenhet.

.....

Ort och datum Ort och datum

.....

.....

Bostadsrättshavare Bostadsrättshavare

.....

.....

Namnförtydligande Namnförtydligande

### Beslut (fylls i av styrelsen)

Bifalles: <input type="checkbox"/>	Avslås: <input type="checkbox"/>
Styrelsens villkor vid bifall, resp. skäl vid avslag	
.....	
Ort och datum	
.....	
För föreningen	
.....	
Namnförtydligande	