

Allmänna regler för ombyggnad

1. Ombyggnad av lägenhet kräver tillstånd av styrelsen. Med ombyggnad avses åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktion (som väggar och bjälklag), ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Kontakt sker lättast via skotsel@brfbrg99.se
2. Enklare renovering av lägenhet, t ex målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum), eller utbyte av köksinredning, kräver ej tillstånd från styrelsen. Vid åtgärder i kök är det dock viktigt att informera styrelsen. Detta för att vi ska kunna hantera eventuella avstängningar av el, vatten och gas. Du kan också få råd om inredning och om vilka krav du ska ställa på hantverkare.
3. Bostadsrättsinnehavaren står själv ansvarig för de kostnader och eventuella investeringar som föreningen enligt lagar och förordningar kan åläggas, om de direkt har samband med bostadsrättsinnehavarens ombyggnadsarbeten.
4. Allt arbete ska utföras hantverksmässigt och enligt gällande bestämmelser och branschregler. Det är viktigt både för dig som boende och föreningen att du anlitar firmor med stort kunnande och gott renommé. Kontrollera att skattebevis och försäkringar finns.
5. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav. Därför får du inte inleda en ombyggnad av badrummet utan att diskutera detta med styrelsen i god tid innan.
6. Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt och får inte förekomma innan kl 8:00 och efter kl 18:00 på vardagar och innan kl 10:00 och efter 18:00 på helger.
7. Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar.
8. Byggmaterial och avfall får inte förvaras i trapphuset.
9. Byggavfall får absolut inte slängas i grovsoprummet, inte ens om du finfördelar det för att det ska passa våra behållare. En seriös byggfirma åtar sig alltid att frakta bort avfall.
10. Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning av boende.
11. Eventuell vattenavstängning sköts av styrelsen.
12. Rivning av ytskikt i våtrum, köksinredning, heltäckande mattor mm är arbeten som i

regel är väldigt dammiga. Det är viktigt att man tänker på att sätta lock på frånluftskanaler.

13. Denna översiktliga genomgång gäller inte med automatik för varje enskilt fall, utan ska ses som en informationstext.

Att söka tillstånd

Innan du lämnar din formella ansökan är det bäst om du hör av dig till styrelsen. När du fått klartecken från fastighetsansvarig styrelsemedlem är det dags att lämna en ansökan som tas upp på styrelsemöte och protokollförs.

Ansökan ska skickas till styrelsen i god tid före arbetets start för godkännande av planerade ombyggnads-/renoveringsarbeten. Ingrepp i bärande konstruktioner kräver utöver styrelsens tillstånd kan dessutom kräva bygglov.

I ansökan ska redogöras för vad som ska byggas om, tillvägagångssätt, utvalda entreprenörer för arbetet, ritningar samt eventuella beräkningar.

Arbetena får under inga omständigheter påbörjas utan styrelsens skriftliga tillstånd.

Speciella regler, för både den boendes och föreningens skull

Rörarbeten skall utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) utföras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Detta är även ett försäkringskrav.

El-arbeten ska utföras av auktoriserad firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Byggarbeten ska utföras av behörig firma, med för arbetet samtliga erforderliga behörigheter.

Som komplement till denna allmänna information om ombyggnadsregler ska den följande texten fungera som en fördjupning i och förklaring av bostadsrättsföreningens principer om ombyggnader som innebär eller förutsätter att väggar eller delar av väggar rivs.

Om medlemmars enskilda och gemensamma intressen

Många som flyttar in i en lägenhet vill anpassa den efter behov eller egen smak. Framför allt då man betalat dyrt för lägenheten kan det kännas självklart att man har rätt att förändra den. Men man äger trots allt inte sin lägenhet – bostadsrättsföreningen äger fastigheten och den boende äger rätten att bo i en viss lägenhet genom sitt medlemskap i föreningen. Styrelsen har utsetts av föreningens medlemmar för att förvalta fastigheten och medlemmarnas gemensamma intressen. Dessa intressen och långsiktiga ekonomiska, men även kulturhistoriska, hänsyn innebär att enskilda medlemmars vilja inte alltid kan få styra.

Om väggars bärande

Vissa väggar gjordes bärande när husen byggdes. Andra var endast rumsavskiljande och därför icke-bärande. Med tiden som gått har dock även de sistnämnda väggarna kommit att belastas av bjälklagen. Alla väggar är alltså att betrakta som bärande idag, även om de inte varit bärande vid byggnationen för knappt 70 år sedan. Anledningen till det är att hus sätter sig (dvs sjunker ihop) med tiden. Ändras upplagen och stödet under ett stort äldre betongbjälklag så kommer det med största sannolikhet att säcka på mitten. Våra innerväggar som är av en form av lättbetong hjälper till att staga upp dessa valv.

Man kan inte heller räkna med att det går att växla av en borttagen vägg med exempelvis en balk på två pelare. Tyngdlasten från bjälklaget ovanför kommer då att föras ned i två punkter istället för att distribueras över en längre sträcka över en vägg i lägenheten under.

Föreningen har dyrköpta erfarenheter av sådant här. I ett fall revs en bit av en vägg och bjälklaget ovanför sjönk omgående cirka 20 mm. I lägenheten där väggen togs ned märktes knappt något. Men i lägenheten ovanför sprack tapeter på en längre väggsträcka, och alla dörrar i den linjen fastnade i sina karmar då dörröppningarna blev skeva. Det var dyrt och omständligt att laga skadorna, skador som dessutom kom tillbaka efter de första lagningsåtgärderna.

Andras åsikter

Naturligtvis går det att hitta konstruktörer, hantverkare och arkitekter som säger att det nog går bra eller att man naturligtvis kan göra förstärkningsåtgärder som klarar

uppgiften. Och sådana har tidigare styrelser också hittat och rådfrågat. Tyvärr har det genom åren visat sig att det trots allt inte har fungerat utan grannar har drabbats och föreningens byggnader har i små steg urholkats och blivit lite svagare varje gång.

Att säljaren eller rentav mäklaren kan ha berättat att det ska gå bra att bygga om betyder ingenting. Blir man besviken över att inte få styrelsens tillstånd bör man undersöka möjligheten att åberopa detta som ett dolt fel och försöka få köpet att gå tillbaka, om en önskad ombyggnad var en förutsättning för att man skulle bo i lägenheten och föreningen.

Sammanfattning

Vi bor i, och äger gemensamt, en fastighet och byggnaderna på den. Byggnaderna och helhetsmiljön är klassad som kulturhistoriskt intressant och har den näst högsta klassen på Stadsmuseets karta över Stockholm. Det värdet urholkas om lägenheterna byggs om och förändras från sina ursprungliga planlösningar.

Byggnadernas olika delar är svaga och klarar inte de påfrestningar som uppstår när bärande delar försvinner.

Skador som uppkommer i samband med sättningar drabbar dem som bor intill, med oro och svåröverblickbara kostnader som följd.

Därför säger styrelsen nej till ansökningar om tillstånd för ombyggnad som innebär ingrepp i väggar.

Länkar till mer information

<https://stadsmuseet.stockholm.se/varda-ert-hus-historia/klassificering-och-k-markning/>

<https://stadsmuseet.stockholm.se/varda-ert-hus-historia/klassificering-och-k-markning/fragor-och-svar-om-klassificering/>