



BRF Torpedbåten 2  
Eskaderv. 42 1 tr.  
183 58 TÄBY  
email: [styrelsen@torpedbaten2.se](mailto:styrelsen@torpedbaten2.se)  
[www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se)

## Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf Torpedbåten 2 2012-09-24

### **Innan du börjar renovera**

Styrelsen har i samråd med förvaltaren FSS utformat denna vägledning att ha som stöd då du som bostadsrättsinnehavare och medlem i föreningen BRF Torpedbåten 2 planerar att renovera din lägenhet. Då en renovering kan kräva tillstånd och en mer omfattande förberedelse vill styrelsen att du läser dessa regler i god tid innan renoveringen startar. *För mer detaljerad information se föreningens Trivsel- och ordningsregler.*

### **Tillstånd av styrelsen**

Ombyggnad av lägenhet som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, ändrade funktioner eller annan väsentlig förändring av lägenheten kräver tillstånd av styrelsen. Tillstånd av styrelsen krävs även vid ändring/flyttning av ventilationsdon/-kanal.

En ändrad planlösning utgör en väsentlig förändring av lägenheten. Att byta placering av t ex kök i en lägenhet kan innebära olägenhet både för föreningen och för grannar som bor ovanför och under. Även om elledningar inte omfattas av en generell tillståndsplikt kan ändring av elledningar kräva styrelsens tillstånd om ändringen avser ledningar föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

### **Tillstånd behövs ej**

Enklare renovering av lägenhet såsom målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum) eller byte av köksinredning kräver inget tillstånd av styrelsen.

### **Krav på underlag för styrelsebeslut**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad förse styrelsen med de handlingar som krävs för styrelsens beslut såsom bygglov/bygganmälan, ritningar, sakkunnigutlåtanden, konstruktionsberäkningar m.m. som bilaga till ansökan. En planlösning över lägenheten kan fås hos Stadsbyggnadskontoret. Om ansökan avser att riva eller på annat sätt bygga om en vägg, ska en behörig byggnadsingenjör utfärda ett intyg på att väggen ifråga inte är bärande eller att åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta. Kostnaden för att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för.

### **Ansökan**

Ansökningsblankett (se sid 2) finns tillgänglig på föreningens hemsida [www.torpedbaten2.se](http://www.torpedbaten2.se) och ska inlämnas i god tid till styrelsen innan renoveringen startar då ärendet behandlas på kommande styrelsemöte. Blanketten kan också beställas av styrelsen.

## Ansökan om tillstånd för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf Torpedbåten 2

**OBS!** Denna blankett skall fyllas i och lämnas in i två (2) exemplar tillsammans med de handlingar som anges i föreningens *regler för ombyggnad/ändring av lägenhet*. Efter styrelsens beslut arkiveras ett av exemplaren hos föreningen, medan det andra returneras till bostadsrättshavaren för arkivering i lägenhetspärmen.

|                           |            |   |
|---------------------------|------------|---|
| Lägenhetsnummer           | Gatuadress | Arbetet utförs (datum)<br>Från: _ _ - _ - _ Till: _ _ - _ - _ |
| Bostadsrättshavare (namn) | Telefon    | E-post  |

Kort sammanfattning av ombyggnaden/ändringen (vad ska byggas om, tillvägagångssätt)

Bilagor till ansökan (bygglov/byggnamälan, ritningar, beräkningar, sakkunigutlåtanden, kontrollansvarig etc.)

Bilaga 1: \_\_\_\_\_ Bilaga 2: \_\_\_\_\_  
Bilaga 3: \_\_\_\_\_ Bilaga 4: \_\_\_\_\_  
Bilaga 5: \_\_\_\_\_ Bilaga 6: \_\_\_\_\_  
Bilaga 7: \_\_\_\_\_ Bilaga 8: \_\_\_\_\_

### Bostadsrättshavarens underskrift och försäkran

Undertecknad(e) bostadsrättshavare anhåller härmed om tillstånd att bygga om min/vår lägenhet enligt beskrivning ovan. Jag/vi förbinder mig/oss att följa föreningens *regler för ombyggnad/ändring av lägenhet*, vilka jag/vi har tagit del av.

|           |          |
|-----------|----------|
| Ort/datum | Signatur |
|-----------|----------|

### Styrelsebeslut (ifylles av styrelsen)

I enlighet med ovanstående beskrivning har ovanstående bostadsrättshavare:

**BEVILJATS:** \_\_\_\_\_ **ICKE BEVILJATS:** \_\_\_\_\_

tillstånd för ombyggnad/ändring, med följande motivering och/eller särskilda villkor:

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Ort/datum | Signatur          | Signatur          |
|           | Namnförtydligande | Namnförtydligande |

### Tillsyn av ombyggnation/ändring

Någon ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd och FSS Fastighetsservice gjort tillsyn. FSS gör även tillsyn halvvägs i projektet, t.ex. vid ombyggnad av badrum när tätskiktet lagts, samt när arbetet är avslutat. Det åligger medlemmen att kontakta FSS och bestämma tid för tillsyn.

Vid ombyggnad som kräver bygglov skall medlemmen utse en kontrollansvarig.

## **Ansvar**

Medlemmen ansvarar för av medlem utfört arbete och för åtgärdande av eventuella framtida skador orsakade av medlemmens renoveringsarbeten. Vid skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering, svarar föreningen för att åtgärda dessa skador medan medlemmen bekostar åtgärderna.

Allt arbete ska utföras fackmässigt i enlighet med Boverkets Byggregler (BBR) och gällande branschregler. Rörarbeten ska utföras av auktoriserad firma med för arbetet erforderliga behörigheter. Elinstallationer ska utföras av en behörig elinstallatör. Behörighets- och kompetenskrav kan inhämtas hos Elsäkerhetsverket. Vid våtrumsrenovering ska tätskiktet (fuktspärren) göras av firma som är certifierad enligt PER eller Byggkeramikrådet. Information om företag finns hos GVK Svensk Våtrumskontroll, Byggkeramikrådet eller Säker Vatten AB.

Medlemmen skall informera anlitate hantverkare om reglerna i föreningen. Försäkringsbolagen har i sina försäkringsvillkor infört krav på utförande av auktoriserade företag och utförande enligt branschregler.

Rivning av våtrum, kök, väggar mm är i regel arbeten som är mycket dammiga. Lock skall därför sättas på frånluftskanalerna för att undvika ett haveri på ventilationsaggregat, en mycket hög och onödig kostnad som den ombyggande medlemmen står för.

Medlemmen ska också i övrigt säkerställa att balansen i husets ventilationssystem inte störs genom t ex val av fel köksfläkt. Kolfilterfläkt får inte ha någon anslutning till det gemensamma ventilationssystemet. Medlem får inte heller frångå av föreningen vald typ av till- och frånluftsdon.

Eventuell vattenavstängning ombesörjs av FSS Fastighetsservice och skall aviseras av medlemmen till övriga boende i trapphuset minst en dag i förväg.

## **Buller och störningar**

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.  
*För mer information v.g. se föreningens Trivsel- och ordningsregler.*

## **Kvalitetsdokumentation och garantihandlingar**

Entreprenören ska utfärda kvalitetsdokumentation och garantihandlingar. En kopia ska skickas till styrelsen efter utfört arbete. Dokumentationen är viktigt i händelse av skada. Bostadsrättshavaren ska intyga att arbetet är utfört av behörig installatör i enlighet med branschorganisationens riktlinjer. Av handlingarna ska även framgå att arbetet möter de eventuella krav som bostadsrättshavarens försäkringsbolag framställt.

## **Byggmaterial och byggavfall**

- Byggmaterial och byggavfall får inte förvaras i entréerna.
- Byggavfall får inte slängas i grovsoprummet.
- OBS! Vid transport skall hissens innerväggar och golv skyddas med papp eller plast så att inga skador uppstår. Uppstår skador svarar medlemmen för dessa.
- Trapphuset ska städas dagligen vid nedsmutsning.

**Tack för din medverkan!**