

REGLER FÖR REPARATION OCH OMBYGGNATION

För omfattande renoveringar i lägenheten krävs styrelsens godkännande. Styrelsen prövar varje ansökan om förändring av lägenhet enligt föreningens stadgar och regelverk. Nedan följer information om ansvarsförhållanden, generella ordningsregler vid renovering samt ansökningsblankett för ifyllnad. Förändringar som kräver styrelsens godkännande får inte påbörjas innan styrelsen skriftligt godkänt inkommen ansökan.

Byggherre

Den medlem som låter utföra renoveringsarbeten i sin bostadsrätt är byggherre för renoveringen och tillika ytterst ansvarig för arbetets utförande och för de konsekvenser som kan komma av renoveringen såväl under entreprenadens utförande som efter entreprenadens slutförande. Detta gäller oavsett om arbetet utförs i egen regi eller av anlitad entreprenadfirma samt är oberoende av renoveringens omfattning.

Bygganmälan och bygglov

Byggherren ansvarar själv för bygganmälan och ansökan om bygglov i de fall där detta är nödvändigt. Bygganmälan skall göras när arbetet handlar om att:

- Uppföra, anordna eller väsentligt ändra en anläggning,
- Ändra i en byggnad så att bärande konstruktioner berörs eller planlösningen avsevärt påverkas
- Installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler, anordningar för ventilation, vatten och avlopp

Att flytta ett kök eller badrum är inte bygglovspliktigt och ofta inte anmälningspliktigt. Här listar vi åtgärder som är anmälningspliktiga och vad som är viktigt att tänka på när du flyttar kök eller badrum. Tänk på att det alltid ska finnas en imkanal i ett matlagningsutrymme för att uppfylla kraven på frånluft.

Åtgärder som är anmälningspliktiga vid flytt av kök och badrum

- Ändring i bjälklag genom håltagning.
- Ändring i bärande konstruktion/vägg.
- Väsentlig ändring av byggnadens ventilation
- Väsentlig ändring av byggnadens vatten- och avloppsinstallationer
- Avsevärd ändrad planlösning
- Ändringar i fastigheter med ett särskilt bevarande värde

Ytterligare information kan hittas på Stockholm Stads hemsida under Bygganmälan och bygglov <http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Flytt-av-kok-eller-badrum/>

Arbetstider & information till grannar

Det är mycket viktigt att respektera sina grannar och störande arbeten skall minimeras så mycket som det är möjligt. **Grannar skall skriftligen informeras om renoveringen, av byggherren, via brev eller anslag i entréport.** I informationen skall framgå vem som renoverar och kontaktuppgifter till denne samt hur länge arbetet skall pågå.

Bilning, längre borringar, slipning av golv eller liknande **aktiviteter som skapar mycket oljud under längre tid får endast förekomma mellan kl. 09:00 - 16:00 under vardagar.**

Att spika, använda elverktyg och genomföra kortvarig borring eller på annat sätt åstadkomma **kortvarigt oljud** är bara tillåtet mellan kl. 08:00 – 20:00 måndag till och med fredag samt kl. 10:00 – 18:00 lördag, söndag och helgdag.

Visa hänsyn mot grannarna och tänk på att ljud fortplantas genom väggar och tak.

Byggherren ansvarar själv för att dessa tider efterföljs.

Krav på utförande och branschregler

Styrelsen rekommenderar att samtliga större ingrepp utförs av fackman. För VVS-arbeten och arbeten med tätskikt i bad/duschrum kräver styrelsen intyg på att den som utför arbetet är certifierad/behörig enligt **Säker vatten**, eller motsvarande från **Byggkeramikrådet (BBV)** samt **Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BBV)**. För elarbeten gäller svensk lagstiftning med krav på särskild behörighet. I övrigt gäller att alla arbeten ska utföras fackmannamässigt.

Vattenskador på grund av felaktigt utförd tätning i våtrum kan kosta både dig och föreningen stora pengar och i värsta fall göra lägenheten obebodlig under längre tid för reparation och sanering. Se även över din hemförsäkring att den även innehåller så kallat bostadsrättstillägg, vilket skyddar dig från krav på skador i föreningens ägodelar. Vi avråder starkt från att du som lekman gör våtrumsarbeten. Utgå från att om du säljer din lägenhet så måste du möjligen kunna visa köparen att utförda arbeten är gjorda av fackman och enligt gällande krav.

Vid vissa typer av ändringar kan styrelsen kräva underlag från behörig fackman som påvisar att det planerade arbetet blir byggnadstekniskt möjligt. Detta kan t ex gälla förändring av icke bärande konstruktioner och förändring av ventilation. Innerväggar i lägenheterna kan fortfarande ha en bärande förmåga. Ventilationen i fastighetens lägenheter bygger på självdrag, vid förändring av rumsfunktioner samt uppförande/borttagande av innerväggar kan vägarna för luft påverkas.

Ej godkända förändringar

Ändringar som inte godkänts skriftligen av styrelsen kan leda till krav på återställande på byggherrens bekostnad.

Kvalitetsdokumentation och efterföljande handlingar

Efter arbetets slutförande skall kvalitetsdokument och relationshandlingar¹ inlämnas till föreningen.

¹ Relationshandling – handlingar som visar hur projektet verkligen blev efter beslut och revideringar under byggets gång.

Vid arbeten avseende tätskikt skall medlemmen efter färdigställande lämna kvalitetsdokumentet "Bilaga A till BBV, Byggkeramikrådets Branschregler för våtrum" eller motsvarande.

Relationshandlingar skall innefatta slutgiltig ritning på dragning av elledningar, VVS, förändrad planlösning. Detta för att föreningen skall kunna ha en historik vad som har hänt i respektive lägenhet.

Vanliga frågor

Var hittar jag ritningar?

För mindre åtgärder ställer styrelsen inga formella krav på ritningen. Det duger med en som du ritat själv, fått från styrelsen eller på en ritning du fått från mäklaren, leverantör eller liknande. I vissa fall kan en besiktningsman/byggnadskonsult behöva göra en mer detaljerad byggnadsritning som medlemmen i sådant fall får bekosta.

Hur stänger man av el/vatten/värme?

Om du behöver stänga av el/vatten/värme, som berör säkringar/ventiler i driftutrymmen, så kontakta hustomten. Meddela även alla grannar som berörs av ett avbrott i god tid innan avbrottet.

Får gemensamma utrymmen disponeras?

Alla byggarbeten skall utföras på sådant sätt att övriga boende störs så lite som möjligt av buller eller nedskräpning. Det är därför inte tillåtet att använda gemensamma utrymmen såsom trapphus, källarutrymmen eller gårdsplan utomhus för utförande av arbete. Det förutsätts således att allt arbete sker inne i lägenheten och på tider som angetts ovan.

Hur skall byggmaterial och avfall hanteras?

Det är inte tillåtet att mellanlagra byggmaterial eller byggavfall utanför huset, i trapphus eller i andra gemensamma utrymmen. Det är inte heller tillåtet att lämna byggavfall i föreningens soprum. Hissen får ej användas för frakt av byggmaterial.

Om du använder behållare typ "BIG BAG" för ditt byggavfall måste du begära tillstånd av Polisen för uppställande av dessa.

Får jag sätta in en motordriven fläkt ovanför spisen?

Nej, motordriven fläkt får inte kopplas till fastighetens ventilation. En sådan inkoppling stör ventilationen i hela huset och kan driva in ditt matos till dina grannar.

Får jag ta bort eller byta ut en radiator ("element")?

Radiatorerna är föreningens egendom. De får därför inte bytas eller flyttas utan styrelsens tillstånd. Är det fel på en radiator så är det föreningens ansvar att åtgärda denna.

Får jag förändra planlösning genom att ta bort en icke bärande vägg?

Icke bärande väggar får normalt förändras. Dock så vill vi helst att även detta ansöks eller rapporteras då även icke bärande väggar kan ha en bärande förmåga. Om många tar bort samma vägg under varandra så kan detta leda till problem. Därför kan det vara aktuellt att behöva bära av en borttagen vägg ex. med limträbalk eller liknande.