

Regler för ombyggnad/ändring av lägenhet i Brf Storskär

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 samt vid ändring/borttagande/nyinstallation av värmeelement/radiator.

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 inunder.

Även om elledningar inte omfattas av en generell tillståndsplikt kan ändring av elledningar kräva styrelsens tillstånd om ändringen avser ledningar försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Ombyggnation som medför förändring av stammar för vatten, avlopp, gas eller el är inte tillåten.

Inget tillstånd

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 åtgärden i övrigt inte är olämplig att vidta. Kostnaden att anlita byggnadsingenjör står medlemmen för.

Tillsyn av ombyggnation/ändring

Någon ombyggnation/ändring av lägenhet får inte påbörjas förrän styrelsen lämnat tillstånd och föreningens tekniska förvaltare gjort tillsyn. Den tekniska förvaltaren gör även tillsyn halvvägs i projektet, t.ex. vid ombyggnad av badrum när tätskiktet lagts. Tillsyn ska även ske när arbetet är avslutat.

Det åligger medlemmen att med god framförhållning kontakta den tekniska förvaltaren och bestämma tid för tillsyn (bokning sker ca 10-14 dagar i förväg). Tillsyn halvvägs i projektet kan ersättas med tydlig fotodokumentation som mailas till den tekniska förvaltaren, och som måste godkännas av denne innan arbetet fortsätter. Medlemmen står för kostnaden att anlita den tekniska förvaltaren.

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. Skador som uppkommer på fastigheten i samband med renovering bekostas av medlemmen. Föreningen svarar dock för åtgärdande av skador på fastigheten.

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 fört in krav i sina försäkringsvillkor 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 inte balansen i husets ventilationssystem störs genom t ex val av fel köksfläkt. Motordrivna fläktar får inte installeras; kolfilterfläkt får inte ha någon fast anslutning till det gemensamma ventilationssystemet. Medlem får inte heller frångå av föreningen vald typ av till- och frånluftsdon. Endast elektrisk handdukstork får monteras.

Eventuell vattenavstängning ombesörjs av föreningens tekniska förvaltare, och bokas 5-7 dagar i förväg via den tekniska förvaltarens felanmälan. Den bekostas av medlemmen. Vattenavstängning skall aviseras 2-3 dagar i förväg av medlemmen eller dess entreprenör till övriga boende i trapphuset. Observera att vår lokalhyresgäst måste informeras separat.

Buller och störningar

Buller ska minimeras och koncentreras till så få tillfällen som möjligt.

Ombyggnadsarbeten får utföras vardagar kl 08.00-18.00. Störande arbeten bör inte utföras under lördagar, söndagar och helgdagar. Undvik också byggarbeten dagarna mellan jul och nyår.

Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du/ni tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå. Särskilt störande arbeten såsom att bila, borra i betong och dylikt ska aviseras per dag och klockslag så att grannarna kan välja att vara på annan plats medan arbetet pågår.

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 eller utanför trapphuset.

Byggavfall får inte slängas i grovsoprummet.

Byggmaterial bör helst inte forslas i föreningens hiss. Vid transport skall hissens innerväggar och golv skyddas med papp eller plast så att inga skador uppstår.

Uppstår skador svarar medlemmen för dessa.

Städning

Trapphuset och hissen ska städas dagligen vid nedsmutsning. Skydda entremattan med papper eller plast för att undvika nedsmutsning och målarfärg på mattan.